NOTE SUR L'ACCÈS AUX CAVITÉS ET LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

Rédigé à partir d'extraits du guide juridique sur «la protection du patrimoine géologique», par Mr Philippe Billet, professeur à la faculté de droit de Metz. - Ministère de l'écologie et du développement durable - 2003.

Propriétaire ou potentiel acquéreur d'une propriété située sur des cavités : Que faut-il savoir ?

Droit de propriété sur le sous-sol - *(article 552 du code civil)*
«La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous».
Cela signifie que **le propriétaire du sol est également propriétaire des galeries et autres cavités qui se trouvent à l'aplomb de son terrain** et qui parcourent le sous-sol de son terrain, même s'il ne les a jamais explorées ou exploitées lui-même. La limite en profondeur de cette propriété souterraine n'est pas déterminée par le code civil, elle s'étend jusqu'au centre de la terre...
Il est possible de dissocier juridiquement la propriété foncière de la propriété tréfoncière : le propriétaire du sol peut ainsi vendre, donner ou louer de façon autonome le sous-sol de son terrain sans pour autant être obligé d'en faire de même pour la propriété superficielle. Une expropriation peut porter sur le seul sous-sol, à l'exclusion de la surface. Il y aura alors une stratification juridique de la propriété, chaque strate pouvant appartenir à une personne différente.

La surveillance et l'entretien des cavités sont à la charge et relèvent de la responsabilité du propriétaire du dessus. Des examens géotechniques réguliers, réalisés par un expert, sont à effectuer ainsi que les éventuels travaux de mise en sécurité.
Les études et les travaux de mise en sécurité des constructions existantes sont partiellement subventionnables par le Fond de prévention des risques naturels majeurs.

L'entrée de la carrière ne vous appartient pas. Comment accéder au secteur de carrières souterraines dont vous êtes le propriétaire ?

Servitude de passage en cas d'enclave souterraine - *(article 682 du code civil)*
« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété [...] est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

L'existence d'un réseau souterrain sans entrée sur le fonds sous lequel il se développe aboutit à un véritable enclavement du tréfonds.
A priori, le législateur n'a établi de servitude de passage que pour les relations de fonds à fonds (en surface donc) et non de tréfonds à tréfonds ou de fonds à tréfonds. La jurisprudence a cependant interprété largement sa volonté et admet que **le propriétaire d'une galerie souterraine peut bénéficier d'un droit de passage sur et sous la propriété où se trouve l'accès.** Il est possible de revendiquer ce droit de passage et à emprunter l'accès situé sur le terrain d'autrui pour la réalisation d'un examen géotechnique ou des travaux de consolidations de la partie du sous-sol situé à la verticale de son terrain.
Cet état d'enclave ne confère toutefois pas automatiquement au propriétaire du tréfonds enclavé le droit de passer. **Il doit préalablement le demander au propriétaire du terrain sur lequel est située l'entrée** et, en cas de refus, solliciter l'arbitrage du juge civil (Tribunal d'instance).

Par ailleurs, comme le précise l'article pré-cité, le droit de passage peut donner lieu au versement d'une indemnité. Toutefois, **cette indemnité ne peut être revendiquée par le propriétaire de l'accès que s'il peut établir qu'il subit un dommage.** L'importance de cette indemnité est fixée en fonction du montant du préjudice subi, et non du profit que pourrait procurer au propriétaire des galeries enclavées l'utilisation de l'accès, ou de la valeur vénale des terrains correspondant à l'assiette du passage.

Assiette du passage - *(article 683 du code civil)*
Le passage doit être établi "dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accord". L'assiette du passage, c'est à dire l'endroit où le passage aura lieu, doit donc être fixée dans un esprit d'économie de moyens en raison de l'atteinte portée au droit de propriété : elle doit donc être limitée à l'entrée et à la galerie communicante. Le propriétaire du fonds sur lequel se trouve l'accès ne peut pas s'opposer à l'établissement de la servitude même si l'accès est trop étroit : il doit accepter son élargissement.
Fermeture des accès
L'existence de la servitude de passage n'interdit pas au propriétaire du terrain sur lequel se trouve l'accès de fermer l'entrée de la cavité, notamment si cette faculté est prévue dans l'acte constitutif de la servitude, ce qui lui permet de s'assurer du respect des conditions d'utilisation prévues. Une clôture (porte ou autre) peut être établie tant qu'elle reste compatible avec l'exercice normal de la servitude et qu'elle ne la rend pas plus incommode.